

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度店簡字第1487號

原告 得孚股份有限公司

法定代理人 馬紹和

訴訟代理人 楊羽萱律師

被告 三友國際有限公司

法定代理人 黃莉玲

訴訟代理人 劉力維律師

蘇意淨律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國112年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣220,000元，及其中新臺幣180,000元自民國111年1月14日起，其中新臺幣40,000元自民國111年1月30日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣3,090元由被告負擔新臺幣2,410元，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣220,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原請求被告給付新臺幣（下同）180,000元及利息，嗣於民國111年11月23日具狀擴張為請求280,600元及利息，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告於109年10月向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路00號9樓之5之房屋（下稱系爭房屋），並於同月5日簽立租賃

01 契約（下稱系爭租約），約定租金為新臺幣（下同）67,000
02 元、押租金為180,000元，租期為109年10月5日至111年10月
03 4日共計2年，由原告預先簽發24期支票預付租金與被告。嗣
04 雙方同意於110年12月31日終止系爭租約，並約定由原告賠
05 償被告1個月租金。

06 (二)原告已於約定終止日前，按系爭租約之約定，騰空返還系爭
07 房屋，並已依照被告之指示將地毯移除完畢，詎被告竟巧立
08 名目扣抵前開押租金，表示僅願退還64,800元與原告，並無
09 理由，故原告依系爭租約第3條第2項第2款之約定及租賃住
10 宅市場發展及管理條例第7條第2項之規定，請求被告返還押
11 租金180,000元。而因被告經催告後仍未返還押租金，致原
12 告需額外支付律師費用40,000元，亦依系爭租約第7條第3項
13 約定，請求被告賠償。又原告依系爭租約僅負有將系爭房屋
14 「騰空返還」之義務，故原告移除地毯乃是因被告之要求而
15 為，故原告因移除地毯所代墊之費用共60,600元，自得依民
16 法第179條不當得利之規定，請求被告返還等語。並聲明：
17 被告應給付原告280,600元，及其中180,000元自111年1月14
18 日起、其中100,600元自準備狀繕本送達翌日起，皆至清償
19 日止，按週年利率5%計算之利息。

20 三、被告則以：原告因不當使用及移除自行鋪設之地毯，致系爭
21 房屋地板損壞，按系爭租約第5條第1項、第3項、民法第432
22 條之規定，自應負損害賠償責任，被告經自行比價後，已花
23 費125,790元修復，惟僅扣除115,200元之押租金作為賠償，
24 是原告請求返還全部之押租金並無所據。又扣除上開賠償費
25 用之押租金餘款64,800元，被告亦曾以存證信函通知原告至
26 被告公司取回，是此部分債務遲延責任乃於原告，被告自無
27 負擔遲延利息之理。另被告因原告本件起訴付有律師費50,0
28 00元，依系爭租約第7條第3項，再主張就扣減45,000元之律
29 師費等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

30 四、兩造不爭執事項（見司促卷第5至6頁、本院卷第61頁）：

31 (一)兩造有於109年10月5日就系爭房屋簽立系爭租約，約定租金

01 為67,000元、押租金為180,000元，租期自109年10月5日至1
02 11年10月4日共計2年，由原告預先簽發24期支票預付租金與
03 被告，並已給付押租金180,000元予被告。

04 (二)被告同意原告於110年12月31日提前終止系爭租約，兩造約
05 定由原告賠償被告1個月租金，且該款項業經原告賠償予被
06 告。

07 (三)原告已於110年12月31日前自系爭房屋遷出，並移除系爭房
08 屋之地毯。

09 五、本院之判斷：

10 (一)原告請求被告返還押租金180,000元，為有理由。

11 1. 系爭租約第3條第2項約定押租金為180,000元，並於該條第2
12 款就押租金之「返還」一事，約定：「甲方（即被告）應於
13 本租賃契約終止或期限屆滿，乙方（即原告）騰空並交還房
14 屋時，扣除因乙方使用所必須繳納之費用後，無息返還」
15 （見司促卷第10頁），第5條第3項約定：「乙方（即原告）
16 如有積欠租金或房屋不當使用應負損害賠償責任時，該積欠
17 租金及損害額，甲方（即被告）得由押金優先扣抵之」。而
18 租賃住宅市場發展及管理條例第7條第2項亦規定：「出租人
19 應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所
20 生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金」。經查，
21 原告已終止租約並遷出系爭房屋，則原告是否得要求被告返
22 還押租金180,000元，即應視原告是否有積欠租金或因房屋
23 不當使用應負損害賠償責任之情況而定。又本件被告既抗辯
24 原告有不當使用房屋造成維修費用及律師費損害而得以扣抵
25 押租金之情形，依民事訴訟法第277條前段，自應由被告就
26 此其抗辯之事由負舉證之責任。

27 2. 被告抗辯應扣抵地板修繕費用115,200元部分：

28 (1)按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，民法第45
29 5條前段定有明文。而系爭租約第3條第2項亦約定：「乙方
30 （即原告）於本租賃契約終止或租賃期間期滿應將房屋騰空
31 遷讓交還」。是原告依上開約定及規定，負有將系爭房屋返

01 還予被告之義務，而依常情而言，原告亦應盡量將系爭房屋
02 「回復原狀」返還予被告。

03 (2)原告承租時系爭房屋已鋪有地毯，且於租賃過程中，經原告
04 更換。

05 ①依證人即原告公司會計林少萍於本院具結證稱：原告是從94
06 年3月開始租用系爭房屋，當時並不是被告的房屋，被告事
07 後跟屋主買受才變成我們的出租人，我們開始承租時，系爭
08 房屋已經鋪有紅色的地毯，之後在102年間，原告有更換地
09 毯，換成深灰色短毛地毯等語（見本院卷第221頁）；核與
10 被告訴訟代理人於本院陳稱：出租時有鋪設地板，上有鋪設
11 地毯等語相符（見本院卷第160頁），是足認系爭房屋於出
12 租時即有鋪設地毯，原告是於承租過程中又將系爭房屋所鋪
13 設之地毯更換。

14 ②而證人即被告公司股東曹正華於本院作證時亦證稱：被告於
15 95年3月購買系爭房屋後就繼續將系爭房屋出租予被告等語
16 （見本院卷第274頁），惟經被告訴訟代理人詢問「當初出
17 租時，房屋樓地板有無鋪設地毯或塑膠地板？」時，證人曹
18 正華則證稱：因時間久遠，記憶模糊，但印象中是有鋪設
19 的，應該是塑膠地板，我法確定顏色，應該就跟拆除地板照
20 片顏色一樣等語（見本院卷第274頁），而意指系爭房屋出
21 租時並未鋪設地毯。然審酌證人曹正華於回答上開問題時，
22 已表明其記憶模糊，且多次提及「應該」之詞，顯見證人曹
23 正華對於上開證述內容並不確定；且其於後續之證述中亦
24 稱：我不知道原告在出租期間有自行更換地毯，到退租後，
25 原告才告訴我們有自行更換地毯，但不清楚是何時更換等語
26 （見本院卷第274頁），多次提及原告有「更換地毯」之行
27 為，核與其前開證述系爭房屋出租時只有鋪塑膠地板之說法
28 不符，更加顯示證人曹正華對於系爭房屋出租時地板之狀態
29 為何並不明確知悉，故自難認其前開證稱系爭房屋出租時僅
30 有鋪設塑膠地板而未鋪設地毯之證詞為可採。

31 (3)兩造已達成由原告移除地毯以將系爭房屋回復原狀返還之合

01 意。

02 經查，系爭房屋於出租時已有鋪設地毯，但該地毯業經原告
03 更換等情，已如前述，則在系爭房屋之地毯已無法回復成原
04 告承租時鋪設舊地毯之狀態且其上已有新地毯的情況下，該
05 如何回復原狀交還系爭房屋，尚非不得透過兩造協調約定
06 之。而依證人林少萍於本院具結證稱：退租時，被告要求我
07 們將地毯拆除，被告公司之曹先生有來看過，說不管拆除情
08 況如何，就是先把地毯拆除還他，因為不曉得下一位房客會
09 如何處理等語（見本院卷第223至224頁），可見被告確有要
10 求原告將其自行鋪設之地毯拆除，而原告亦應允之，故兩造
11 確已達成由原告將系爭房屋之地毯拆除以回復原狀之合意，
12 堪以認定。

13 (4)原告於移除地毯時，造成系爭房屋地板之損壞。

14 經查，原告將系爭房屋之地毯拆除後，系爭房屋之地板經發
15 現有損壞之情形，為兩造所不爭執，且有原告所提出之對話
16 紀錄可參（見司促卷第15至20頁）。原告雖否認該地板之損
17 壞是本次拆除地毯時所造成，而稱是以前更換地毯時即已發
18 現之原有破損云云。然查，若如原告所述，系爭房屋之地板
19 破損是在更換地毯時即已存在，則於原告鋪設新地毯時，其
20 黏著劑即應會塗抹到該破損之位置上，故於原告終止租約而
21 拆除地毯時，該破損之位置上理應會留下黏著劑之痕跡，惟
22 觀諸被告所提出系爭房屋拆除後之照片（見本院卷第205
23 頁），可見系爭房屋地板破損之處，並未留下任何黏著劑之
24 痕跡，由此可推認該地板之破損應是原告為終止租約而移除
25 地毯時所造成。

26 (5)原告依約移除地毯因而造成系爭房屋地板之損壞，難認可歸
27 責於原告，故被告抗辯原告應就地板之損壞負賠償責任，乃
28 屬無據。

29 ①被告雖抗辯原告應就移除地毯之損害負損害賠償責任云云。
30 然系爭租約第5條第1項乃約定：「因乙方（即原告）之故意
31 過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之

責」；第2項則約定：「凡因非可歸責於乙方（即原告）之事由，致房屋有毀損時，甲方（即被告）應負擔修繕」，民法第423條亦規定：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限」。從上可知，必須是承租人「故意過失」或「未盡善良管理人之注意義務」，導致房屋受有損害時，出租人始得要求承租人負損害賠償之責。

②本件原告雖於移除地毯時造成系爭房屋地板之損害，惟原告會移除地毯乃是與被告達成合意後所為，且被告亦向原告表示：「不管拆除情況如何，就是先把地毯拆除還他」等語，業經證人林少萍證述如前，而舊地毯拆除時拉力容易導致水泥附著於強力接著劑而被拉起或破損，此為正常現象等情，有台灣區地毯工業同業公會112年6月28日台毯字第1120628001號函可參（見本院卷第299頁），則除非原告於拆除地毯時有何故意過失或未盡善良管理人之注意義務之情形，導致系爭房屋之地板損壞，否則該地板之損害應認屬移除地毯之自然結果，尚難要求原告就該部分之損壞負賠償之責任。而被告並未就原告於拆除地毯之過程中有何故意過失或未盡善良管理人注意義務之情形，提出其他證據證明，則被告依上開約定或規定要求原告負地板損壞之賠償責任，即難認可採。

(6)從上可知，被告抗辯本件押租金應用於扣抵地板修繕費用115,200元云云，並非可採。

3. 被告抗辯原告應扣減律師費50,000元部分：

(1)系爭租約第7條第3項約定：「甲、乙任一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用」。

(2)被告雖抗辯其因原告提起本件訴訟而涉訟，故依前開約定，

01 原告應支付律師費50,000元云云。然原告是為了請求被告給
02 付其應返還之押租金180,000元而提起本件訴訟，故其所為
03 僅是為了維護其法律上權益，難認有何違反系爭租約之情形
04 存在，是被告抗辯押租金應用於扣減律師費50,000元，顯非
05 可採。

06 (二)原告請求被告給付律師費40000元，為有理由。

07 經查，本件原告係因被告違約拒不返還押租金，而提起本件
08 訴訟，則原告自得依系爭租約第7條第2項之約定請求被告給
09 付稅捐機關核定最低收費標準之律師費，而依稽徵機關核算
10 一百十年度執行業務者收入標準第1條之規定，民事訴訟
11 之律師費，在直轄市為40,000元，有上開收入標準影本可參
12 （見本院卷第145頁），是原告自得依上開約定請求被告給
13 付40,000元。

14 (三)原告請求被告給付移除地毯代墊費60600元，為無理由。

15 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
16 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民
17 法第179條定有明文。原告雖主張被告應返還其所代墊移除
18 地毯之費用60,600元云云，然查，兩造已達成由原告移除地
19 毯以回復原狀返還房屋之約定，業經本院認定如前，則原告
20 支出該移除地毯費用，即是為履行其自身回復原狀返還房屋
21 之義務而為，自難認原告有何受損害之情形，亦難認被告有
22 不當得利之情況，故原告依上開規定請求被告返還60,600
23 元，並非可採。

24 (四)遲延利息之認定：

- 25 1. 按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，以
29 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
30 息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
31 者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第223條第1項前

01 段、第203條分別定有明文。經查，原告對被告所為之上開
02 請求，係屬於未定給付期限之金錢債權，則依前開規定，原
03 告得請求被告給付被告自受催告時起按週年利率5%計算之遲
04 延利息。

05 2. 本件原告就押租金180,000元部分，乃是於111年1月12日寄
06 發律師函催告被告給付，而被告則是於111年1月13日收受該
07 律師函，有律師函及郵件查詢結果可參（見司促卷第21至25
08 頁），故原告自得請求被告給付自111年1月14日起至清償日
09 止，按週年利率5%計算之利息。至原告請求被告給付律師費
10 40,000元部分，原告最早乃是於000年00月00日出具之民事
11 準備(一)狀請求被告給付，而原告雖主張以該民事準備(一)狀繕
12 本送達被告翌日起請求被告給付遲延利息，惟原告並未舉證
13 證明被告是於何時收到該書狀，故應以原告提出該書狀後最
14 近一次言詞辯論期日即111年11月29日做為被告最早知悉原
15 告前開請求之日期，從而，原告就律師費40,000元之部分，
16 僅得請求被告給付自111年11月30日起至清償日止按週年利
17 率5%計算之利息。

18 3. 至被告雖辯稱兩造就系爭租約押租金之返還，係約定由原告
19 向被告領取，屬往取之債，而被告已於111年1月13日以存證
20 信函向原告表示同意返還押租金64,800元，請原告擇期至被
21 告公司領回，惟原告並未前往領取，屬原告受領遲延，故原
22 告就此部分不得請求遲延利息云云。然按「清償地，除法律
23 另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或
24 其他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定
25 物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，
26 於債權人之住所地為之。」，民法第314條定有明文。經
27 查，系爭租約並未約定押租金返還之清償地為何處，而本件
28 押租金債權並非以給付特定物為標的之債，則依上開規定，
29 原則上應由債權人即「原告之住所地」為清償地。被告雖稱
30 兩造有約定系爭租約之押租金是由原告向被告領取云云，並
31 提出對話紀錄欲為其佐證。然觀諸被告所提出之對話紀錄

（見本院卷第199至201頁），其內容故可認定兩造有合意由原告前往領取「被告所退還原告預先開立之支票」，惟該預開支票之性質乃為被告因契約終止而應返還之「租金」，並非押租金，故自難以此對話紀錄逕認兩造有何約定就系爭租約之押租金亦應由原告前往被告所在地領取之情形，是被告上開所辯並非可採。

六、綜上所述，原告依系爭租約、租賃住宅市場發展及管理條例第7條第2項之規定，請求被告給付如主文第1項所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後得免為假執行之宣告。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本件訴訟費用額為3,090元（即裁判費）如主文第3項所示。

中 華 民 國 112 年 12 月 18 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 許容慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 12 月 18 日
書記官 周怡伶